



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

245/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Terzi

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
245/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SOMMA LOMBARDO Via Francesco Campana 10, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del pignoramento è parte integrante di un sistema cortilizio risalente indicativamente agli inizi del secolo scorso e che è stato oggetto di completa ristrutturazione ad inizio anni '80 ubicato nel centro storico di Somma Lombardo nelle vicinanze del palazzo comunale e del castello medievale. L'accesso sia pedonale che carraio avviene dal portone ubicato lungo Via Francesco Campana al civico 10. Una volta entrati ci si trova in un ampio cortile parzialmente destinato a parcheggio (un posto auto sebbene non di proprietà è riservato all'immobile in oggetto) e sull'ala di destra si trova l'ingresso alla scala comune di quella porzione di stabile che conduce all'ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1149 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 885,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Campana, 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/12/2025 Pratica n. VA0314533 in atti dal 03/12/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 314533.1/2025)
Coerenze: mappale 1149 sub. 24, scala comune, mappale 1149 sub. 15, mappale 1149 subb. 8 e 15, affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.800,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'esecutato è stato disponibile a far accedere il perito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 106109/10261 di rep. di repertorio, registrata il 01/12/2005 a Gallarate ai nn. 5359 Serie 1T, iscritta il 03/12/2005 a Milano 2 ai nn. 181947/92140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 216.000 €.

Importo capitale: 120.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 106109/10261 di repertorio, registrata il 01/12/2005 a Gallarate ai nn. 5359 Serie 1T, iscritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147153/31842, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 216.000 €.

Importo capitale: 120.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca in rinnovazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4682 di repertorio, trascritta il 05/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125295/86168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.137,77
Millesimi condominiali:	57,602

Ulteriori avvertenze:

Il condominio "Il Glicine" di cui è parte integrante il presente immobile è in attesa di decreto ingiuntivo per il pagamento delle rate insolute.

Il cortile del condominio è un bene comune non censibile in cui però sono stati creati 13 posti auto di cui uno (quello contornato in rosso e contrassegnato con il numero 9 nell'allegato elaborato planimetrico al titolo di proprietà) è dato in utilizzazione perpetua all'immobile oggetto della presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2025), con atto stipulato il 29/11/2025 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 106108/10260 di repertorio, registrato il 01/12/2025 a Gallarate ai nn. 5353 Serie 1T, trascritto il 03/12/2025 a Milano 2 ai nn. 181947/92140

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 23/03/1961)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/03/1961 fino al 18/12/1985), con atto stipulato il 23/03/1961 a firma di Notaio Ripamonti Guido ai nn. 26708/3165 di repertorio, registrato il 12/04/1961 a Milano ai nn. 39442 Vol. 1337, trascritto il 26/04/1961 a Milano ai nn. 20042/16109

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 18/12/1985 fino al 02/01/2004), con atto stipulato il 18/12/1985 a firma di Notaio Cavallone ai nn. 63060/4841 di repertorio, registrato il 02/01/1986 a Milano ai nn. 133 Serie Y, trascritto il 10/01/1986 a Milano 2 ai nn. 3660/2956

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 18/12/1985 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 18/12/1985 a firma di Notaio Cavallone ai nn. 63060/4841 di repertorio, registrato il 02/01/1986 a Milano ai nn. 133 Serie Y, trascritto il 10/01/1986 a Milano 2 ai nn. 3660/2956

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2004 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 02/01/2004, registrato il 14/12/2004 a Milano ai nn. 829 Volume 2004.

Figura accettazione tacita dell'eredità iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 06/08/2005 ai numeri 122731/63863

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di Attività Edilizia Libera N. **A.Ed.L. 223/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria tavolati interni, presentata il 21/12/2011 con il n. 34438 prot. gen. di protocollo

Concessione edilizia N. **PE 218/1981** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione interna di fabbricati esistenti, presentata il 09/11/1981 con il n. 20961 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 04/03/1982 con il n. 20561 prot. gen. di protocollo, agibilità del 12/08/1983 con il n. 8829 prot. gen. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 19/11/2021, l'immobile ricade in zona A1 - Nuclei di Antica Formazione di Somma e Mezzana. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Artt. da 16 a 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Per maggiori dettagli vedi allegato alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scheda catastale è stata ripresentata nell'ambito della presente procedura al fine di conformarla allo stato di fatto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nel tavolato dell'ingresso a sinistra entrando rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 (normativa di riferimento: P.G.T., Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

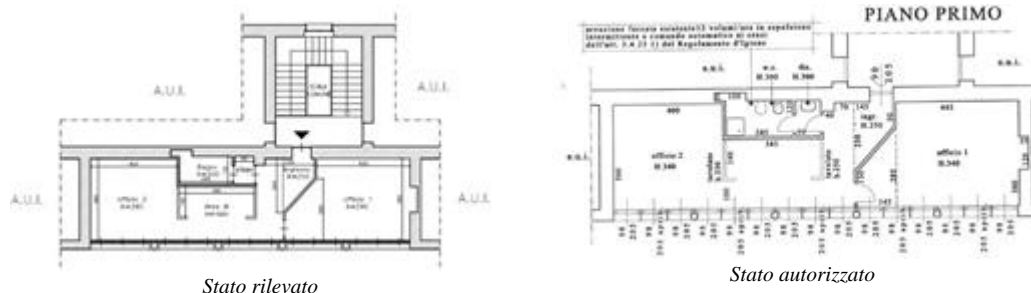
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Asseverazione secondo art. 34 bis di professionista competente che è possibile redigere nel caso di futura pratica edilizia e/o vendita

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Asseverazione professionista competente: €500,00

Dal momento che tutte le lievi difformità rilevate rientrano nell'art. 34bis del DPR 380/2001 si può ritenere l'immobile conforme dal punto di vista edile



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

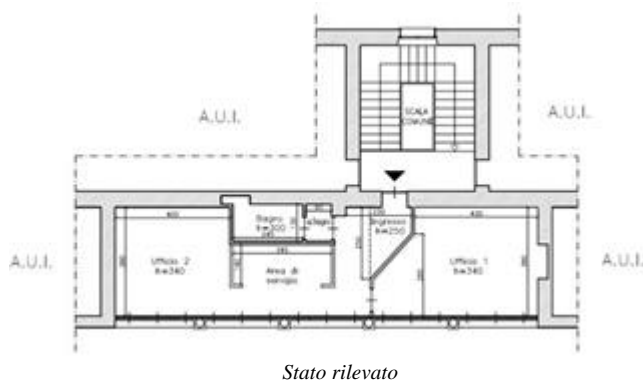
(normativa di riferimento: DPR 138/1998)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzato con la presente procedura.

Non vengono indicate spese in quanto la scheda catastale è stata aggiornata nell'ambito della presente procedura



Precedente scheda catastale



Stato rilevato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.G.T.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA FRANCESCO CAMPANA 10

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SOMMA LOMBARDO Via Francesco Campana 10, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del pignoramento è parte integrante di un sistema cortilizio risalente indicativamente agli inizi del secolo scorso e che è stato oggetto di completa ristrutturazione ad inizio anni '80 ubicato nel centro storico di Somma Lombardo nelle vicinanze del palazzo comunale e del castello medievale. L'accesso sia pedonale che carroio avviene dal portone ubicato lungo Via Francesco Campana al civico 10. Una volta entrati ci si trova in un ampio cortile parzialmente destinato a parcheggio (un posto auto sebbene non di proprietà è riservato all'immobile in oggetto) e sull'ala di destra si trova l'ingresso alla scala comune di quella porzione di stabile che conduce all'ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1149 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/10,

classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 885,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Campana, 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/12/2025 Pratica n. VA0314533 in atti dal 03/12/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 314533.1/2025)
Coerenze: mappale 1149 sub. 24, scala comune, mappale 1149 sub. 15, mappale 1149 subb. 8 e 15, affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1983.



Accesso da Via Francesco Campana, 10



Vista cortile comune interno



Vista ala destra con accesso a scala comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Somma Lombardo.



Vista da Google Maps



Vista da Google Street View



Vista da Google Maps 3D

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 6 Km
- autobus distante 600 m
- autostrada distante 8 Km
- superstrada distante 5 Km
- ferrovia distante 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel corso dell'ultimo intervento edilizio l'unità immobiliare è stata suddivisa al suo interno tramite pareti in cartongesso in ambienti differenti e maggiormente riservati. In particolare una volta acceduti dal vano scala comune sulla destra si trova il piccolo servizio igienico con relativo antibagno in dotazione all'unità immobiliare mentre lungo la vetrata frontale prospiciente il cortile interno si sviluppa un piccolo corridoio che disimpegna sulla sinistra l'ufficio principale utilizzato anche come sala riunioni, e sulla destra dapprima un'area di servizio e quindi un ufficio più "operativo".



Vista interna ufficio



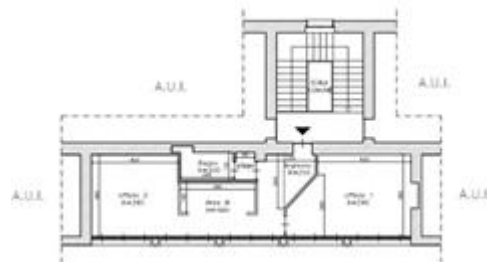
Vista interna area servizio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Ufficio	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il primo semestre del 2025 per una abitazione civile in stato conservativo normale (mancando il prezzo di riferimento per la

destinazione d'uso ufficio) situata a Somma Lombardo (VA) nella zona "C1-Semicentrale/Via Bellini, Via Fuser, Via Maggio, Via del Parco, Piazza Casolo, Via Diana, Via Mazzini, comprende Località Mezzana Sup." un valore di vendita compreso tra 620 €/mq e 790€/mq, determinando un prezzo medio di vendita di ca. 705 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2024, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato (mancando il prezzo di riferimento per la destinazione d'uso ufficio) ubicata a Somma Lombardo una cifra compresa tra 850 e 1.300 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 1.075 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di novembre 2025 per un ufficio / studio privato situato Somma Lombardo (VA) nella zona "C1-Semicentrale/Via Bellini, Via Fuser, Via Maggio, Via del Parco, Piazza Casolo, Via Diana, Via Mazzini, comprende Località Mezzana Sup." un prezzo medio di vendita di 866 €/mq.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto alla data odierna risultano in vendita due uffici aventi prezzi medi al mq alquanto differenti 1.778 €/mq (quello in Corso Europa) e 904 €/mq (quello in Via Briante), tuttavia quest'ultimo risulta avere caratteristiche in dimensione e tipologia dell'immobile maggiormente simili a quelle dell'unità oggetto della presente perizia, sicchè si ritiene quest'ultimo come valore più probabile di vendita tra i due.

Il prezzo medio delle quattro rilevazioni è pari a circa 887 €/mq, valore del tutto simile a quello riscontrato nelle specifiche rilevazioni relative agli immobili ad uso ufficio pertanto si ritiene di poter considerare come prezzo medio di riferimento da adottare nella valutazione il valore arrotondato di 900 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 900,00 = **63.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Posto auto condominiale assegnato	1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo dell'estimatore è quello di formulare un "giudizio di stima" con l'indicazione finale di un "valore commerciale" (o "valore di mercato") che deve aiutare gli offerenti ad avere chiare tutte le peculiarità dell'immobile cui sono interessati ad investire. Tale "giudizio di stima" deve avvicinarsi al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici. Il "valore di mercato" tuttavia non coincide con il "prezzo di vendita" a cui quel determinato immobile viene compravenduto. Infatti si è soliti dire che chi stabilisce il prezzo di vendita è il mercato stesso, cioè sostanzialmente la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, tra la domanda e l'offerta ... La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti. Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la

superficie commerciale con destinazione d'uso terziaria/ufficio, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della CCIAA di Varese con operatori di mercato quali i siti internet www.borsinoimmobiliare.it e www.casa.it. Tuttavia data la mancanza di quotazioni per questa specifica destinazione d'uso per l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e per la C.C.I.A.A. di Varese, avendo potuto verificare tramite gli operatori di mercato, che per la zona in oggetto i prezzi a mq per unità immobiliari destinate ad ufficio sono comparabili con quelli per le unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale in fascia media, per dette fonti si sono assunti questi ultimi valori come quelli di riferimento.

Occorre evidenziare che l'immobile in oggetto ha in uso esclusivo a posto auto nell'area cortilizia comune del condominio che sebbene non sia di proprietà è sicuramente per l'area urbanistica in oggetto una possibilità non trascurabile per l'acquirente che è stata valorizzata forfettariamente come adeguamento del valore commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Somma Lombardo, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, www.casa.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	70,00	0,00	64.500,00	64.500,00
				64.500,00 €	64.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.200,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.800,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€. 0,00**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.800,00

data 10/12/2025

il tecnico incaricato
Massimo Terzi